

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования
кафедра финансов

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

_____ И.С. Ферова
подпись
« _____ » _____ 2016 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА
ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В Г.КРАСНОЯРСКЕ

38.04.01 «Экономика»
(код и наименование направления)

38.04.01.03 «Государственные, муниципальные финансы и налоговая политика»
код и наименование магистерской программы

Научный
руководитель _____ к.э.н., доцент Г.П. Гордеева
подпись, дата _____ должность, ученая степень

Выпускник _____ Н.В.Марьясова
подпись, дата _____

Нормоконтролер _____ к.э.н., доцент Г.П. Гордеева
подпись, дата _____ должность, ученая степень

Красноярск 2016

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Теоретические основы формирования арендной платы за земельные участки.....	5
1.1 Аренда земли: понятие, сущность и ее значение для экономики	5
1.2 Нормативно-правовое регулирование арендных отношений.....	12
1.3 Механизм формирования арендной платы за пользование землями в субъектах РФ	17
2 Оценка методик расчета арендной платы за пользование земельных участков в г. Красноярске и г. Санкт – Петербурге.....	26
2.1 Экономическая характеристика и структура земельных участков в городе Красноярске.....	26
2.2 Методика расчета арендной платы за пользования землями, применяемая в г. Санкт - Петербурге.....	32
2.3 Методика расчета арендной платы за пользования землями, применяемая в г. Санкт - Петербурге.....	37
3 Рекомендации по совершенствованию методики расчета арендной платы, применяемой в г. Красноярке.....	45
3.1 Обоснование необходимости совершенствования методики арендной платы.....	45
3.2 Предложения по совершенствованию методики расчета арендной платы.....	50
3.3 Апробация усовершенствованной методики.....	60
Заключение.....	64
Список использованных источников.....	67
Приложение А- Л.....	74- 106

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях российской экономики одним из основных источников пополнения бюджета городов РФ является арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Однако подход к формированию арендной платы земельных участков не соответствует рыночным отношениям, в соответствии с которыми доход, который приносит арендатору земельных участков, не учитывается при определении размера арендной платы. Так, в основе формирования размера арендной платы за земельные участки в г. Красноярске лежит кадастровая стоимость, что противоречит экономической сущности арендных отношений на землю.

В связи с этим особую актуальность приобретает разработка научно обоснованного инструментария расчета арендной платы за пользование земельными участками, находящиеся в муниципальной собственности г. Красноярска, с учетом введения определенных критериев, заложенных в методики в других городах РФ.

Вопросы формирования арендной платы за пользование земельными ресурсами освещены в работах Прорвич В. А., Савченко Е.С., Павленко Н.Е., Игнатов В.Г. и др.

Цель исследования состоит в разработке совершенствования методики формированию арендной платы за пользование земельными участками г. Красноярске.

Реализация цели исследования обусловила необходимость решения следующих взаимосвязанных задач:

- систематизировать существующие теоретические представления о различных вариантах установления арендной платы;
- проанализировать ряд методик к формированию арендной платы земельных участков, выявить их достоинства и недостатки;

– выявить критерии расчета арендной платы за пользование земельных участков в процессе комплексного анализа влияющих на нее факторов;

– разработать предложения по совершенствованию методики расчета арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности г. Красноярска.

Объектом исследования является арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Красноярска.

Предмет исследования – формирование арендной платы за пользование земельными участками.

Теоретической основой диссертационного исследования послужили труды российских и зарубежных ученых и практиков в области использования земельных ресурсов, как источников дохода бюджета, а также законодательные и нормативные документы государственных органов.

В диссертации использованы методы анализа и синтеза теоретического и практического материала, индукции и дедукции. Анализ фактических данных проведен с применением методов группировки, выборки, сравнения и обобщения. Графическое описание выполнено посредством диаграмм (сравнения, структуры, динамики), схем.

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

По результатам проведенного исследования опубликована статья в электронном научно - практическом издании «Экономика и социум», № 5 (24), 2016г.: «Формирование арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности».

1 Теоретические основы формирования арендной платы за земельные участки

1.1 Аренда земли: понятие, сущность и ее значение для экономики

Земля всегда была главным показателем, определяющим благосостояние народов. Недаром, отец английской политической экономии, Вильям Петти, говорил, что труд есть отец богатства, а земля – его мать.

В разные моменты мировой истории роль и значение земли менялись, но она всегда оставалась важным стратегическим ресурсом. С тех самых древних времен, когда человек научился возделывать землю, она была и остается главной кормилицей. В те времена ценилось только ее плодородие, но жизнь не стоит на месте. В условиях развития промышленности и индустриализации решающее значение приобрело наличие на территории страны полезных ископаемых [52].

В нынешних условиях значение земли в жизни людей определить сложнее. С одной стороны, высокое техническое развитие подвинуло роль естественных сил природы на второй план, и человечество гораздо меньше стало зависеть от нее. Но как бы человек не отталкивал землю, она всегда его будет притягивать и притягивать... Многие природные ресурсы, которые ранее были в избытке со временем стало их не хватать. Кто бы мог подумать тогда, что они не бесконечные?!

Землепользование - это пользование землей в установленном обычае или законом порядке. Пользователь земли не обязательно является ее собственником. В обычном понимании - это арендатор. В реальной хозяйственной жизни субъектов землевладения и землепользования нередко олицетворяют разные лица [63].

Несколько иначе обстоят дела при ведении хозяйства на земле. Земля как фактор производства невоспроизводима, тем более, если принимать во внимание ее местоположение, плодородие и залежи [30]. Имея любой капитал,

невозможно найти полезные ископаемые там, где их нет, или превратить песок в чернозем [45]. Поэтому кто-то из арендаторов находится в более выгодном положении, а кто-то - наоборот. Особенно те организации, которые занимаются сельским хозяйством и получили в аренду плодородную землю, будут постоянно получать избыточную прибыль. Разность между средней прибылью и избыточной носит название дифференциальной ренты I [32] .

Дополнительные вложения в земельный участок, внесение удобрений, совершенствование агротехники, проведение мелиоративных работ также создают более благоприятные условия для выращивания урожая. В итоге, дополнительные инвестиции приводят к возникновению дифференциальной ренты II.

Этот вид ренты особенный, так как, пользуясь земельным участком, дифференцированную прибыль получает арендатор [30]. По истечении срока договора аренды все улучшения земельного участка остаются у владельца. При заключении нового договора арендатор может повысить арендную плату на величину дифференциальной ренты II. Следовательно, арендатор заинтересован в увеличении срока аренды в целях окупаемости и получения дополнительной прибыли. А собственник земельного участка желает сократить срок аренды земли и присвоить все капвложения.

Рента - это регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий предпринимательской деятельности. Экономисты используют термин "рента" в более узком значении: экономическая рента - это цена, уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов, количество (запасы) которых строго ограничено. Именно уникальные условия предложения земли и других природных ресурсов - их фиксированное количество - отличают рентные платежи от заработной платы, процента и прибыли. Где бы практически ни использовалась земля, ее предложение остается неизменным [62]. В отличие от всех обычных средств производства, которые под воздействием спроса изготавливаются в нужном количестве, земля не создается людьми, ее количество ограничено. В хозяйственном обороте

любого государства ее столько-то - и ни гектаром больше. Фиксированный характер предложения земли означает, что спрос выступает единственным фактором, определяющим земельную ренту. Если спрос на землю близок к нулю, то и земельная рента будет равна нулю. Изменение величины ренты не оказывает никакого влияния на количество имеющейся земли. Исторически сформировались определенные формы собственности на землю.

Рентные отношения исследовались крупнейшими экономистами (А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс, А. Маршалл и др.), и, несмотря на различие подходов и взглядов, все они подчеркивали неоднородность качества различных земельных участков.

В большинстве государств она находится в частной собственности, и исходным условием для образования ренты является ее аренда. Аренда земли - это вид землепользования, при котором собственник передает свой участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства [55]. В арендном договоре предусматривается плата собственнику - арендная плата [63].

Аренда земли возникла вместе с появлением рабовладельческого общества и до сих пор остается основной формой крестьянского землепользования в слаборазвитых странах. При капитализме получила распространение предпринимательская аренда, при которой предприниматель вкладывает в землю собственный капитал с целью получения прибыли и ведет хозяйство с использованием наемного труда. Такая аренда распространена в США, Великобритании, Франции, Бельгии и многих других государствах [63].

Право преимущественной аренды земли создается, когда права на недвижимую собственность разделяются на ограниченное право владения зданием на основе аренды и право собственности на землю. В мировой практике первое право часто распространяется на срок от 10 до 99 лет, в течение которого обладатель права аренды имеет свободу и ответственность использовать недвижимость так, как если бы он был собственником. В конце срока аренды собственник земли принимает владение зданием [30].

Арендные отношения являются одним из самых эффективных средств использования земельных участков в нашей стране [28]. Из-за того, что земельный рынок еще не достаточно развит, арендные отношения занимают важное место в перераспределении земли, ее рациональном и бережном использовании.

Основными признаками аренды земель являются [61]:

- срочность, т.е. аренда - право, действующее определенный период времени, определяемый в договоре (в отличие, например, от бессрочных прав, таких как собственность, постоянное (бессрочное) пользование и др.);
- платность, т.е. возмездность арендных отношений, проявляющаяся в арендной плате, выплачиваемой арендатором арендодателю;
- возвратность, т.е. по истечении срока аренды арендованное имущество - земля - подлежит возврату арендодателю, т.е. собственнику земельного участка.

Аренда земли – вид землепользования, при котором собственник передает свой участок на определенный срок другому лицу для ведения хозяйства [61]. В арендном договоре предусматривается вознаграждение землевладельцу – арендная плата. Арендная плата – это форма ренты- дохода, который получает землевладелец на сдачу своей земли в аренду предпринимателю [24].

А. Смит в своей работе «Исследование о природе и причине богатства народов» говорил, что земельная рента - это цена, которая определяется тем, что фермер в состоянии платить за землю [28].

В случае, когда арендатором выступает государство, арендная плата является источником пополнения доходов в бюджет. Способы формирования в мире арендных платежей за земельные участки могут различаться в зависимости от [64]:

- показателей, взятых в качестве базы для начисления арендного платежа;
- способов определения значения ставок арендной платы;
- принципов определения различного рода субсидий и налоговых льгот;

- порядка и сроков взимания арендной платы.

В России существует много способов взимания арендной платы за земельные участки. При этом, размер арендной платы определяется либо, исходя из оценки кадастровой стоимости, либо – рыночной, в зависимости от различных ставок и применяемых коэффициентов на территории местонахождения земельного участка [28].

Земельный участок также может быть получен на аукционе путем заключения договора аренды [22]. Если срок договора аренды превышает 12 месяцев, то его необходимо зарегистрировать в Регистрационной палате в соответствии с законодательством.

Порядок формирования арендной платы за пользование земельными участками рассчитывается исходя из Методик принятых на уровне субъектов РФ. Каждая методика индивидуальна. При выборе данной методики необходимо учитывать степень развития рынка земли и недвижимости. Ведь в нашей стране, в отличие от европейских стран, на данный момент сформировался лишь рынок недвижимости.

Очень важно при выборе методики арендной платы исходить из достоверной информации о предоставлении земельных участков в аренду, рыночных ставках арендной платы и реальных доходах арендаторов [28]. Создание единой системы земельного кадастра и кадастра недвижимости решает проблему построения рыночных моделей арендной платы земельных участков.

Методики расчета арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления, как правило, за основу принимается кадастровая стоимость или базовая ставка, рассчитанная исходя также из кадастровой стоимости [28]. При этом, расчет производится путем умножения этой базовой ставки на корректирующие коэффициенты, учитывающие вид деятельности арендатора, зоны градостроительной ценности и т.д. Обычно понижающие коэффициенты применяются в целях для поддержки социально-

значимых видов использования земельных участков (больницы, аварийные службы), также для поддержания инвестиционной привлекательности использования земель поселений (садоводство, огородничество).

С нашей точки зрения, система формирования арендной платы земельных участков не соответствует рыночным отношениям, в соответствии с которыми доход, который приносит арендатору земельный участок, не учитывается при определении размера арендной платы. Методики, в основе которых лежит базовая ставка, рассчитанная из кадастровой стоимости, противоречат экономической сущности арендных отношений на землю.

Рыночные отношения, в первую очередь - это свободная конкуренция разных видов деятельности. Существенная разница арендных платежей земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования земли не позволяют существовать этой конкуренции. Следовательно, аренда земельного участка не должна зависеть от вида разрешенного использования земельного участка, а определяться его местоположением [46]. Два рядом расположенных участка не должны содержать большую разницу в арендной плате, так как это нарушает экономическую связь между размером арендной платы и его рыночной стоимостью.

В странах, с устоявшейся рыночной экономикой, также наблюдается большое разнообразие арендных отношений. В то же время принцип арендной платы однотипен во всех западных странах. В качестве примера рассмотрим Великобританию.

Несмотря на очевидное стремление к приватизации земельных участков жителями, вся земля в Великобритании принадлежит Короне. Значит, вся земля находится в собственности у государства и может находиться лишь в аренде у жителей Великобритании. Поэтому предусмотрен очень долгий период аренды. Зачастую срок аренды земельного участка превышает столетний период, вследствие чего разница между обладанием и арендной становится малозаметной. Существенное отличие наблюдается лишь в необходимости оплаты арендных платежей, которые, с другой стороны, можно воспринимать

как земельный налог. Договоры купли-продажи реализуются в многоступенчатой цепочке субаренды и учитывают интересы как первоначального арендатора, так и возникших вновь субарендаторов.

Таким образом, арендованные земельные участки фактически отличаются от полного владения тем, что в случае аренды пользование землей ограничивается определенным сроком, обычно очень продолжительным.

Благодаря прогрессивному развитию арендных отношений организации отдают предпочтение аренде объектов недвижимости различного назначения, чем приобретать их полную собственность. В Великобритании высокую популярность приобрела коммерческая аренда недвижимости в виде различных имущественных комплексов. Стоимость арендной платы периодически обновляется, например, каждые три года и устанавливается исходя из средней рыночной цены арендной платы на данный момент.

Аренду жители Великобритании воспринимают как получение права собственности, арендатор имеет привилегию на продление договора аренды, а также право на сдачу земельного участка в субаренду. Закон о собственности 1925 года свидетельствует о следующих видах земельной собственности [44]:

- полная собственность без срока владения земельным участком, дающая право полного распоряжения;
- арендованная собственность, которая связывает арендатора и собственника сроком пользования и иными условиями договора.

В договорах аренды обычно детально прописывают права арендатора, в них, кроме пользования в течение всего срока аренды, предусматривают:

- срок прекращения оплаты аренды, если состояние снимаемых помещений ухудшилось;
- получение компенсации за ремонт помещения или его усовершенствование;
- предоставление арендодателем различного вида услуг, необходимых для использования данного имущества.

Государственные и муниципальные органы в Великобритании удовлетворены получением арендной платы в бюджет, при этом, оставляя всю дополнительную прибыль от использования участка арендаторам. Они строго следят за соблюдением всех правил арендных отношений.

К тому же, в Великобритании, также как и в других странах, применяются стандартные нормы арендных отношений, которые на сегодняшний день используются и в Российской Федерации.

1.2 Нормативно-правовое регулирование арендных отношений

В настоящее время, основным актом, регулирующим отношения между арендатором и арендодателем, является ГК РФ. Глава 34 ГК РФ полностью посвящена арендным отношениям, в ней изложены общие положения об аренде, прокат, финансовая и другие формы аренды.

Арендные отношения также могут регулироваться другими нормативными актами, указами Президента, постановлениями Правительства РФ.

Аренда земельных участков осуществляется только на основе договора. Общие положения о договоре аренды определяются гражданским законодательством, особенности сдачи в аренду земельных участков установлены законодательством земельным [59]. Согласно ст.606 ГК РФ, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование, или во временное пользование. В отношении земли пользование ею без владения неосуществимо, поэтому арендатор владеет и пользуется полученным в аренду земельным участком [24]. При этом, в соответствии с договором плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования земельного участка, являются его собственностью (это может быть, например, выращенная сельскохозяйственная продукция, доходы от организации на арендованном участке платной автостоянке и т.д.) [27].

Что касается сторон договора аренды, то гражданским законодательством не установлены какие-либо требования к арендатору: им может быть любое физическое или юридическое лицо. Однако в ст. 22 Земельного кодекса специально указано, что иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь земельные участки на праве аренды, за исключением предусмотренных Кодексом случаев [24].

Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник (ст. ст. 209, 608 ГК РФ). В соответствии с законодательством земля может находиться в собственности как физических, так и юридических лиц. Следовательно, реализовать право сдачи земли в аренду могут граждане и юридические лица. Законодательно не урегулирован вопрос сдачи в аренду земель, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании. Формально постоянные (бессрочные) пользователи не имеют права, предоставленного собственнику, на сдачу участка в аренду. Тем не менее, учитывая постоянный характер землепользования данных субъектов, представляется целесообразным предоставить пользователям возможность опосредованного использования имущества путем сдачи участка в аренду и получения арендной платы с согласия собственника земли [61].

Срок договора аренды определяет статья 610 ГК РФ. Срок должен быть прописан в договоре. Если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца [24]. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от

договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному [25].

Оценку земли регламентирует статья 66 Земельного кодекса. В ней учтены два вида оценки земли: рыночная и кадастровая.

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов разного рода имущества устанавливает Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [31]. Данное законодательство обязывает применять рыночную стоимость объектов оценки.

Для целей вышеуказанного Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть, когда[5]:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме [28].

Оценку объекта осуществляет специальная организация, имеющая право на это. После этого организация – оценщик составляет аргументированный отчет о рыночной стоимости земельного участка. Но всем известно, что

рыночная стоимость - значение непостоянное, так как на нее влияет много разных факторов: местоположение, обеспеченность инженерными коммуникациями, макроэкономическая ситуация в стране и т.д.

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель регулирует Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель". Необходимо подчеркнуть, что, согласно ст.65, для целей налогообложения применяется именно кадастровая стоимость земельных участков [50].

Государственную кадастровую оценку земельных участков осуществляет Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Процедура определения кадастровой стоимости проходит следующим образом. Сначала всю территорию делят на определенные зоны в зависимости от их целевого назначения и функционального использования. Затем совмещают границы этих зон с границами кадастровых кварталов и размещением линейных объектов (дорог, улиц, рек, озер). В результате составляется карта этих зон и определяется кадастровая стоимость за единицу площади. Конечно же, такая оценка учитывает данные земельного, лесного, водного и других кадастров.

Территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости подают на утверждение сведения о кадастровой оценке в органы исполнительной власти субъектов РФ, которые утверждают результаты оценки и затем эти данные вносятся в государственный земельный кадастр.

Согласно статьи 39.6 ЗК РФ, гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды при наличии в совокупности следующих условий[2]:

- заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

- исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, если не обладает иное лицо;

- ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям;

- на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности подлежит государственной регистрации [1]. Основным документом, регламентирующим порядок регистрации, является Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [23]. Следует отметить, что особенность договора к его оформлению заключается в самом объекте недвижимого имущества (его физические свойства, технические характеристики и т.д.).

Однако, учитывая специфику каждого объекта аренды в ГК РФ, не прописан четкий порядок сдачи земельного участка в аренду. Поэтому существует необходимость в принятии закона на уровне субъектов РФ для сдачи в аренду самых разнообразных объектов недвижимости, где будут учтены действия органов власти при управлении имущественными комплексами субъекта, сданными в аренду.

Приватизация объектов недвижимости, находящихся в собственности государства, в конечном итоге, так и не привела ни к пополнению бюджета субъектов государства, ни к эффективному использованию и управлению данных объектов собственности. Поспешные экономические реформы в прошлом дали понять, что наша страна нуждается в определённом переходе от государственной собственности к частной – промежуточной фазе, в которой будет проходить процесс формирования этой собственности [37]. Именно в

этой фазе еще не происходит полной смены собственника, но уже имеется возмездная передача объектов недвижимости, находящаяся в муниципальной собственности различным организациям и физическим лицам.

Возможность использования в аренду земельных участков и других объектов недвижимости на долгосрочный период затем может перерасти в право выкупа арендатором муниципальной собственности. Это говорит о создании постепенного перехода из государственной собственности в частную. При этом очень важно отметить, что в течение этого переходного периода государственные и муниципальные органы способны регулировать характер постоянных поступлений в бюджет.

1.3 Механизм формирования арендной платы за пользование землями в субъектах РФ

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов [15]:

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия

собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- по результатам торгов, проводимых в форме аукциона;
- в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

1) 0,01 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;
- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;
- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом, ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

- земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;
- земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;
- земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

2) 0,6 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных;
- земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

3) 1,5 процента в отношении земельного участка, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды земельного участка[2]:

- с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;
- с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной

территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

- с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;
- в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного Кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;
- с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;
- с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором;

4) 2 процентов в отношении:

- земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

- земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов [15].

Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения [15]:

- автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

- инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

- линий метрополитена;

- линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

- трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

- объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

- объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

- гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;
- объектов космической инфраструктуры;
- объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны;
- аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;
- инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;
- сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;
- объектов спорта;
- объектов, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых произведены в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта, объектов капитального строительства, включенных в перечень олимпийских объектов и связанных с их строительством мероприятий, не включенных в Программу строительства, утвержденный наблюдательным советом Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.

Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности [5].

В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$$A = C \times P, \quad (1.1)$$

где A - арендная плата;

C - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

P - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

В случае, если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации [15].

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

В этом случае производится индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции [15].

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы [15].

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции не применяется.

2 Оценка методик расчета арендной платы за пользование земельными участками в г. Красноярске и г. Санкт - Петербурге

2.1 Экономическая характеристика и структура земельных участков в городе Красноярске

Красноярск – один из крупнейших городов Восточной Сибири, город незабываемых просторов, рек, сибирских лесов и горных пейзажей, парков и фонтанов. Город Красноярск является культурным и экономическим центром Восточной Сибири и вторым по площади субъектом Российской Федерации. Все это отражается в особенностях землепользования крупнейшего города и субъекта Федерации.

Территория Красноярска за период 1950-2015 гг. увеличилась с 28 до 35 тыс. га. Увеличение проходило за счет передачи земельных участков из территории Красноярского края.

На сегодняшний день Красноярск является городом-миллионером, в развитии которого отражается современный этап развития государства. Управление земельными отношениями предполагает эффективность использования земельных участков, находящихся в г. Красноярске. Городские земли характеризуются достаточно высокой плотностью застройки - около 34 м² на 1 чел, а в центральной части города и выше. В то же время обеспеченность дорожно-транспортной инфраструктурой низка. За последние 10 лет уровень автомобилизации экономики и населения ежегодно рос на 12% (в среднем по России – 7% в год).

Общая площадь земли, находящейся в собственности города, Красноярска составляет 35 390 га. Красноярск административно разделён на 7 районов (таблица 2.1):

Таблица 2.1 - Численность населения г. Красноярска на 25.10.2015г.

Район	Население, чел.	Образован
Железнодорожный	93 529	29 ноября 1979 года (выделен из Октябрьского района)
Кировский	114 715	1934 г
Ленинский	145 530	28 августа 1942 года (выделен из Кировского района)
Октябрьский	153 112	25 июня 1938 года под названием Кагановический район. Переименован в 1957 году
Свердловский	130 596	23 марта 1977 года (выделен из Кировского района)
Советский	281 284	29 мая 1969 года (выделен из Центрального района)
Центральный	55 060	25 июня 1938 года под названием Сталинский район

Районы Красноярска подразделяются на исторически сложившиеся микрорайоны. По поручению главы города Эдхама Акбулатова была создана рабочая группа для рассмотрения возможности слияния Центрального и Железнодорожного районов, а также разделения Советского района.

В краевой и городской администрациях с 2007 года началось рассмотрение вопроса по объединению в муниципальное образование «Большой Красноярск» всей его агломерации — Красноярска, городов-спутников (Дивногорска, Сосновоборска), Берёзовки и близлежащих населённых пунктов — посёлка городского типа Емельяново; посёлков Дрокино, Элита, Творогово, Логового, Кедрового, Овсянки, Солонцы, Молодёжного, Манского; станций Минино, Зыково; деревень Мужичкино, Бугачево, Минино, Усть-Маны.

Баланс градостроительного зонирования земель города Красноярска на 2015 год представлен в Приложении И. На карте градостроительного зонирования:

- устанавливаются границы территориальных зон. Любой земельный участок относится только к одной территориальной зоне, т. е. не допускается формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, размещённых в разных территориальных зонах;

- обязательно отображаются границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия.

Распределение земель различного целевого использования по территории города неравномерно, как показано на рисунке 2.1. Распределение земель по целевому назначению в различных районах города имеет существенные отличия: преобладает доля земель жилых зданий и земель общего пользования.

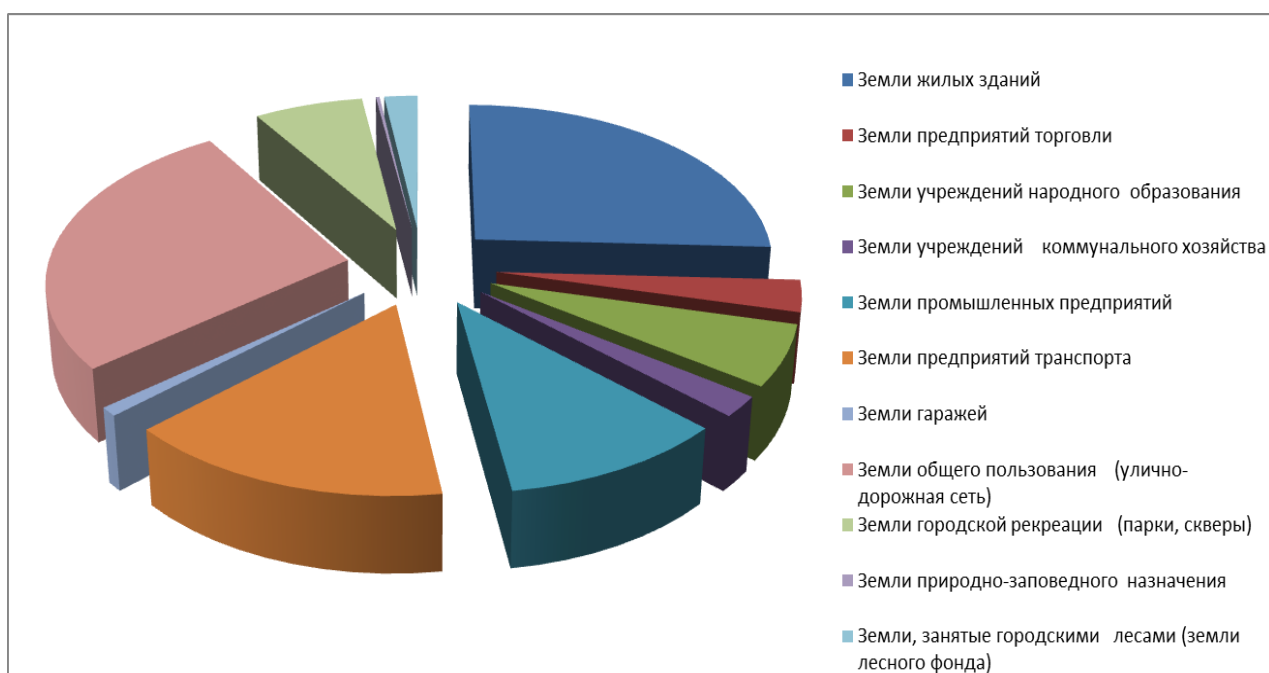


Рисунок 2.1 - Категории земель города Красноярск

При этом, если рассмотреть отношение площади земли, занятой под жильем за 2015 год в размере 5 089 га, и площади сданной в аренду за 2015 год (3 283 га), можно сделать следующее заключение: город незаметно истощает свои свободные от застройки земельные участки. А поскольку потребности в жилье в городе с каждым годом увеличиваются, то возникает необходимость либо в поиске дополнительных территорий, либо в увеличении высотности новых строящихся домов.

Рассматривая Красноярск как один из крупных городов России необходимо отметить, что город идет по пути, который совсем недавно

пережил г. Москва. Этот путь предполагал вывести колоссальную часть различных предприятий за пределы города.

Данная ситуация свидетельствует не только о недостатке земельных участков, предназначенных для строительства жилых домов, но и об оптимизации затрат промышленных предприятий, которые вынуждены платить высокую арендную плату земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в черте города.

В столице работа по ликвидации промышленных, экологически вредных предприятий за пределы города началась еще в 90-е годы XX века.

На наш взгляд, в г. Красноярске необходимо разработать план по сокращению промзон в черте города, а именно вывести устаревшие и экологически вредные предприятия за пределы города. К тому же создать необходимые современные условия для размещения таких предприятий, выделить территорию для их строительства, обеспечить инженерными сетями (канализация, вода, электричество).

Доступ к инфраструктуре в основном есть основная проблема для предприятий. В результате, специальные промзоны привлекают новых инвесторов, в том числе и зарубежных.

В г. Красноярске земельные участки предоставляются в следующем виде:

- в аренду;
- в аренду на конкурсной основе (аукционы).

В целях повышения эффективности земельных отношений городской совет депутатов г. Красноярска признал аренду земельных участков одним из основных направлений в пополнении доходов бюджета.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, являются самыми дорогостоящими, поэтому плата за пользование земельными участками (налоги, арендные платежи) является одним из приоритетных источников пополнения бюджета города. Это могут быть регулярные арендные платежи от арендаторов, а также земельный налог для иных категорий землепользования. Также существуют и другие источники поступления

денежных средств от пользования земельными участками, это - плата за кадастровую регистрацию, выкуп прав аренды, штрафы за нарушение условий землепользования и т.д.

Опыт применения сдачи земельных участков в аренду подтвердил, что аренда как инструмент регулирования городской экономики в сфере управления муниципального имущества и земельных отношений города служит очень эффективным методом обеспечения денежных поступлений в бюджет Красноярска. Необходимо подчеркнуть, что поступления в бюджет города от аренды земельных участков в 1997-1998 годы, находящихся в муниципальной собственности, составили величину такого же порядка, как на всей остальной территории России. По состоянию на 1 января 2015 года, в аренду сдано 2 958 га. Бюджет города Красноярска в 2015 году пополнился доходами от арендной платы за землю в размере 808 927 тыс. руб.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 25.08.99 N 945 "О государственной кадастровой оценке земель", на территории города Красноярска была проведена кадастровая оценка земель в целях усовершенствования, сложившейся в городе Красноярске, системы формирования справедливой величины соответствующих платежей, включая земельный налог.

В результате кадастровой оценки городской земли, проведенной Управлением Росреестра в г. Красноярске в 2003 г., появилось 5116 кадастровых кварталов.

В целом переход на новый метод оценки земельных ресурсов положительно сказался в 2011-2015 гг. на динамике пополнения городского бюджета от арендной платы и от продажи прав на заключение договоров аренды (рисунки 2.2 и 2.3).

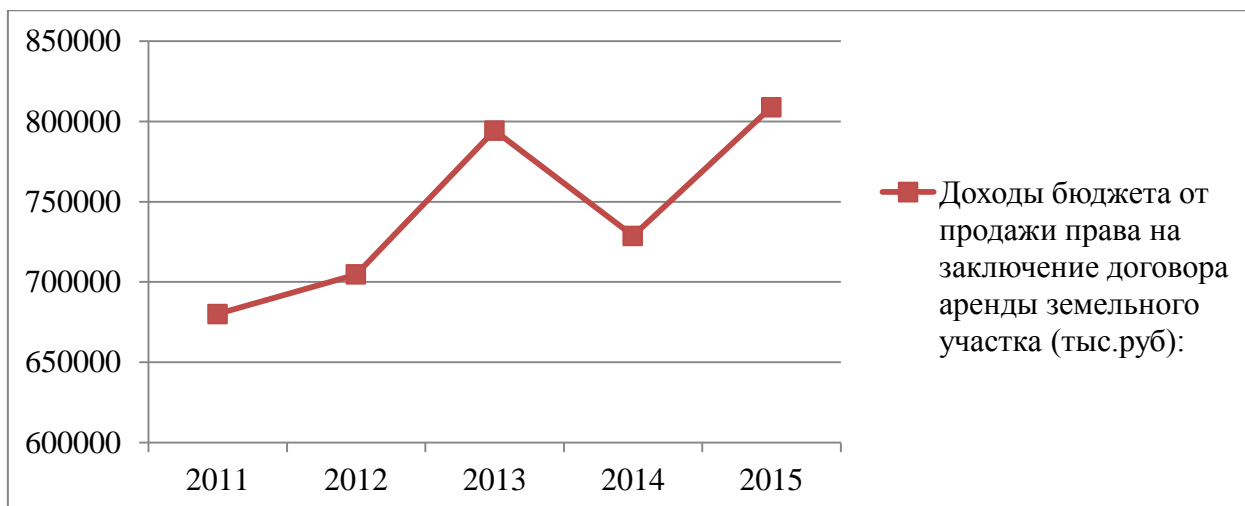


Рисунок 2.2 – Динамика доходов бюджета города Красноярска от арендной платы за землю в 2011-2015 гг.

Как следует из диаграммы, после введения системы кадастровой оценки земельных ресурсов доходы бюджета города Красноярска от арендной платы за землю существенно увеличились.

Например, в 2014 году в бюджет города Красноярска поступили средства в размере 728 тыс. руб., что на 8% меньше уровня поступлений в 2013 году (794 тыс. руб.).

Анализ данных 2011-2015 гг. по арендной плате за землю позволяет констатировать положительную динамику пополнения доходной части бюджета города Красноярска от данного вида платежа.

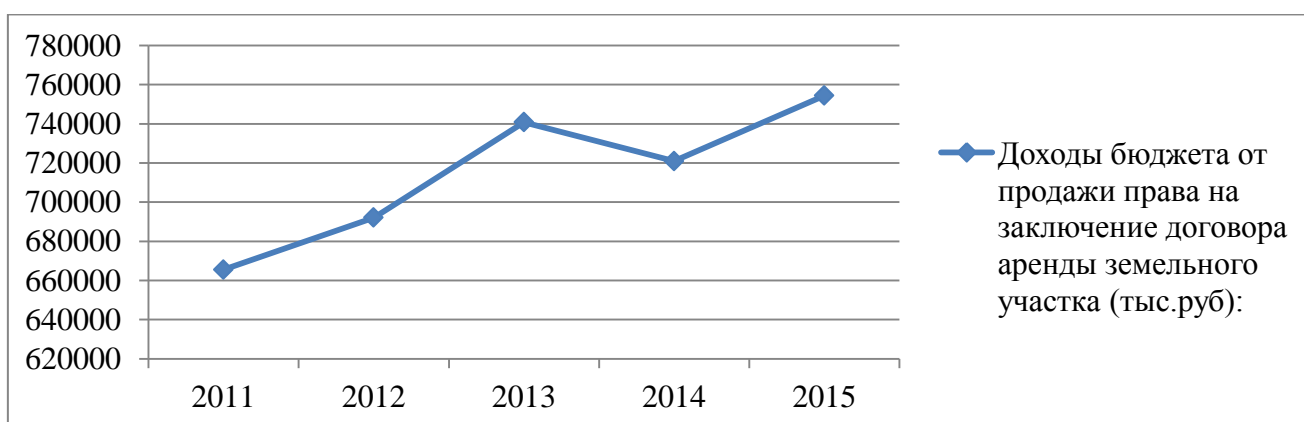


Рисунок 2.3 – Динамика доходов бюджета города Красноярска от продажи права на заключение договора аренды земельного участка 2011-2015 гг.

Динамика доходов бюджета за 2011-2015 гг. от продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков (рисунок 2.3) свидетельствует, что этот показатель, менее прогнозируемый и доходы от данного вида платежа неравномерны по годам. Так, в 2013 году в бюджет города Красноярска поступили денежные средства от продажи права заключения договора аренды в размере 740 тыс. руб., а в 2014 году – на 19 тыс. руб. меньше. Пополнение в бюджет города от этого вида платежа в год зависит от количества проводимых аукционов.

Аукцион или конкурс по предоставлению в пользование земельных участков в аренду возлагают на плечи Департамента градостроительства города, Департамента муниципального имущества и земельных отношений, Департамент муниципального заказа города Красноярска. Как только земельный участок подготовлен к торгам, право выставляют на продажу. Результат такой подготовки зависит от множества факторов: снятие обременений с участка, сроков разработки предпроектной документации, а также сроков проверки документации, регистрирующихся на аукцион заявителей.

2.2 Методика расчета арендной платы за пользования землями, применяемая в г. Красноярске

Действующая методика расчета размера платы за аренду земельного участка, утвержденная Решением Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43, является основным документом при утверждении размера арендной платы за использование земельных участков.

При определении размера арендной платы учитываются вид разрешенного использования земельного участка и категория арендатора. При определении размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства), учитывается также срок (определяемый с даты

предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором этого земельного участка не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок.

Расчет годовой суммы арендной платы за использование земельного участка, предоставляемого новому арендатору, или при заключении договора аренды с иным лицом, имеющим право в установленных законом случаях заключать договор аренды земельного участка, осуществляется по следующей формуле:

$$A = K_c \times K_1 \times K_2 \times K_3, \quad (2.1)$$

где A - арендная плата за земельный участок в год (рублей);

K_c - кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

K_1 - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

K_2 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора;

K_3 – коэффициент, учитывающий срок, по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства, не введен объект в эксплуатацию.

Таблица 2.2 - Значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка (K_1), применяемого при определении размера арендной платы за использование земельных участков

Группы земельных участков, определенные с учетом вида разрешенного использования земельного участка	Значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка (K_1)
Земельные участки, на которых размещены жилые дома и земельные участки, предоставленные для жилищного строительства	0,01

Окончание таблицы 2.2

Группы земельных участков, определенные с учетом вида разрешенного использования земельного участка	Значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка (K1)
Земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства	0,01
Земельные участки, на которых размещены гаражи, гаражи для личного автомобильного транспорта граждан, гаражи-стоянки, подземные и многоэтажные гаражи-стоянки, автостоянки (открытые площадки для временной парковки автомобильного транспорта, открытые стоянки)	0,01
Земельные участки, на которых размещены сети инженерно-технического обеспечения, иные объекты инженерной инфраструктуры (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к сетям инженерно-технического обеспечения, иным объектам инженерной инфраструктуры)	0,01
Земельные участки, на которых размещены сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, плодово-ягодными питомниками и другими), земельные участки, на которых размещены пункты приема и заготовки сельскохозяйственной продукции, теплично-парниковые объекты, иные здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения	0,01
Прочие земельные участки	0,015

Таблица 2.3 - Значение коэффициента, учитывающего категорию арендатора (K2), применяемого при определении размера арендной платы за использование земельных участков

Категория арендатора	Значение коэффициента, учитывающего категорию арендатора (K2)
Негосударственные общеобразовательные учреждения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (законных представителей), при наличии лицензии на правоведения образовательной деятельности	0,005
Организации, осуществляющие строительство спортивно-оздоровительных комплексов на земельных участках площадью более 400,0 тысяч кв. м, в том числе по нескольким договорам аренды, заключенным с одним лицом	0,05

Окончание таблицы 2.3

Категория арендатора	Значение коэффициента, учитывающего категорию арендатора (K2)
<p>Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы;</p> <p>инвалиды, имеющие III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а также лица, которые имеют I и II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 года без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности;</p> <p>инвалиды детства, ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий;</p> <p>физические лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», Федеральным законом «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча»</p> <p>физические лица, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;</p> <p>физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику</p>	0,95
Прочие категории арендаторов	1

Коэффициент K3 отражает время застройки земельного участка. Ранее для формирования арендной платы использовали лишь коэффициенты K1 (вид разрешенного использования земельного участка) и K2 (категория арендатора).

В итоге, если застройщик не вводит объект в эксплуатацию за три года, то арендную плату он вынужден платить в два раза больше. А, если срок строительства затянется на шесть лет и более, то в четыре раза больше. Данный коэффициент применяется на объекты коммерческого строительства.

По мнению специалистов, более 80% организаций, занимающихся строительством и которые не справились со строительством в указанный срок, поторопятся со сдачей домов, либо продадут его другим фирмам. Три года выбраны не случайно, так как на сегодняшний день, средний срок ввода в эксплуатацию крупных объектов в Красноярске составляет 2,5 года.

Коэффициенты K1, K2 и K3 (их значения) определяются решениями органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территории которых расположены передаваемые в аренду земельные участки, исходя из принципа экономической обоснованности. В случае если решениями органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов размер коэффициента K3 не определен, такой размер признается равным единице.

Если в договоре аренды земельного участка на стороне арендатора выступает несколько лиц, являющихся собственниками зданий, строений, сооружений (помещений в них), расположенных на данном участке, арендная плата рассчитывается отдельно для каждого собственника исходя из кадастровой стоимости земельного участка пропорционально доле в праве или занимаемой площади в здании, строении, сооружении с учетом основного вида использования принадлежащего лицу объекта недвижимости (индивидуальное применение коэффициентов K1 и K2 для каждого собственника).

Практическое применение Методики, утвержденной Решением Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43 для определения размера арендной платы за использование земельных участков, позволит повысить научную обоснованность принимаемых управленческих решений, качество аналитической работы в данном направлении. Для этого рассмотрим Договор аренды земельного участка №1251 от 07.04.2015г. ООО ФСК «Готика», заключенного с Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (Приложение К).

Таблица - 2.4 Расчет стоимости аренды земельного участка в городе Красноярске

Характеристика земельного участка	Земельный участок под строительство
Срок аренды, год	3
Площадь земельного участка, кв.м.	5 727
Кс	19 383 146,04
К 1	0,01
К 2	1
К 3	1
Стоимость, рассчитанная в соответствии с методикой, утвержденной Решением Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43, руб.	193 831,46

Таким образом, стоимость арендной платы за использование земельного участка, рассчитанная в соответствии с методикой, утвержденной Решением Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43, составляет 193 831,46 рублей в год.

2.3 Методика расчета арендной платы за пользования землями, применяемая в г. Санкт-Петербурге

В данном подразделе рассматриваются методические рекомендации для расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка в городе Санкт-Петербурге, которые существенно отличаются от методики, применяемой в г. Красноярске.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 11 ноября 2015 года N 675-131 расчет размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, производится по формуле:

$$A_p = B_{sx} K_{mpx} P_{sx} K_{фx} K_{пx} K_{дx} K_{к}, \quad (2.2)$$

где A_p - годовой размер арендной платы;
 B_s - базовая ставка арендной платы;
 K_{mp} - коэффициент местоположения;
 P_s – площадь земельного участка;
 K_f - коэффициент функционального использования территории;
 K_p - коэффициент площади функционального использования;
 K_d - коэффициент динамики рынка недвижимости;
 K_k –корректирующий коэффициент.

Базовая ставка арендной платы применяется для земельных участков предоставленных:

- в субаренду, на которых расположены объекты капитального строительства, возведенные в установленном порядке;
- для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации объектов капитального;
- для проведения изыскательских работ, в целях определения возможности проектирования и строительства объектов недвижимости;
- по договору аренды в порядке, предусмотренном в статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таблица 2.5 – Базовые ставки арендной платы

Зона градостроительной ценности территории	Базовая ставка арендной платы за		
	1 кв.м в год для капитальных объектов, руб.	1 кв.м в год для временных объектов, руб.	1 кв.м в год для особых видов деятельности, руб.
1	2692,98	19063,23	0,51
2	2238,38	15334,58	0,51
3	1835,18	12312,14	0,51
4	1501,74	9883,31	0,51
5	1204,71	7910,06	0,51
6	978,67	6343,07	0,51

Окончание таблицы 2.5

Зона градостроительной ценности территории	Базовая ставка арендной платы за		
	1 кв.м в год для капитальных объектов, руб.	1 кв.м в год для временных объектов, руб.	1 кв.м в год для особых видов деятельности, руб.
7	766,57	5057,95	0,51
8	640,47	4541,81	0,51
9	552,90	4099,64	0,51
10	500,55	3724,59	0,51
11	455,78	3386,95	0,51
12	420,21	3084,68	0,51
13	393,86	2816,36	0,51
14	375,41	2577,75	0,51
15	356,10	2358,20	0,51
16	340,43	2160,29	0,51
17	326,62	1981,02	0,51
18	308,34	1812,51	0,51
19	293,35	1660,90	0,51

K_{mp} - коэффициент местоположения, характеризующий увеличение базовой ставки арендной платы за счет совместного влияния на повышение степени коммерческой привлекательности земельного участка локальных центров и основных магистралей, перечень которых устанавливается Правительством Санкт-Петербурга (Приложение А);

Расчет коэффициента местоположения определяется по следующей формуле:

$$K_{mp} = \frac{K_{mp1cale_max} * ps_1 / Ps + K_{mp2cale_max} * ps_2 / Ps + \dots + K_{mpncale_max} * ps_n / Ps}{Ps} \quad (2.3)$$

где K_{mp} - коэффициент местоположения;

$K_{mp1cale_max}$ - коэффициент, характеризующий увеличение базовой ставки арендной платы за счет объекта, максимально влияющего на повышение коммерческой привлекательности земель;

ps_i - площадь части земельного участка, для которой рассчитывается коэффициент местоположения, кв.м;

$i=1...n$ - порядковый номер части земельного участка, для которой рассчитывается коэффициент местоположения;

n - количество частей, для которых рассчитывается коэффициент местоположения;

P_s - общая площадь земельного участка, кв.м.

$K_{mpicale_max}$ определяется как максимальное значение из коэффициентов $K_{mpicale}$, характеризующих изменение арендной платы за счет влияния основных магистралей и/или локальных центров на повышение коммерческой привлекательности земельного участка (части земельного участка) и рассчитываются по следующей формуле:

$$K_{mpicale} = [(1 - K_{mpmax}) / r_{max}] * r + K_{mpmax}, \quad (2.4)$$

где K_{mpmax} - максимальное значение коэффициента, характеризующего изменение арендной платы за счет влияния основной магистрали или локального центра на повышение коммерческой привлекательности земель;

r_{max} - расстояние, соответствующее коэффициенту K_{mpmax} , м;

r - кратчайшее расстояние от основной магистрали или локального центра до земельного участка, для которого производится расчет, м.

Коэффициенты $K_{mpicale}$, характеризующие изменение арендной платы функционального использования только за счет влияния локальных центров рассчитываются по формулам:

- для значений r от 0 до r_1 включительно:

$$K_{mpicale} = [(K_1 - K_{mpmax} * b) / r_1] * r + K_{mpmax} * b, \quad (2.5)$$

где K_1 - ограничение для $K_{mpicale}$ равное 1,3;

b - коэффициент, характеризующий увеличение $K_{mpicale}$;

$b = 1,40$ для всех районов Санкт-Петербурга, кроме Курортного;

$b = 1,60$ для Курортного района Санкт-Петербурга.

r_1 - значение, для которого применяется ограничение K_1 :

$r_1 = 100$ м - для земельных участков, расположенных в зонах градостроительной ценности территорий 1-7;

$r_1 = 250$ м - для земельных участков, расположенных в зонах градостроительной ценности территорий 8-19;

$r_1 = 150$ м - для земельных участков, расположенных в Курортном районе Санкт-Петербурга (за исключением железнодорожной станции Молодежное, для которой $r_1 = 100$ м).

- для значений r от r_1 до r_{\max} включительно:

$$K_{\text{mpicale}} = [(1 - K_1) / (r_{\max} - r_1)] * (r - r_1) + K_1, \quad (2.6)$$

где K_1 - ограничение для K_{mpicale} равное 1,3;

b - коэффициент, характеризующий увеличение K_{mpicale} ;

$b = 1,40$ для всех районов Санкт-Петербурга, кроме Курортного;

$b = 1,60$ для Курортного района Санкт-Петербурга.

r_1 - значение, для которого применяется ограничение K_1 :

$r_1 = 100$ м - для земельных участков, расположенных в зонах градостроительной ценности территорий 1-7;

$r_1 = 250$ м - для земельных участков, расположенных в зонах градостроительной ценности территорий 8-19;

$r_1 = 150$ м - для земельных участков, расположенных в Курортном районе Санкт-Петербурга (за исключением железнодорожной станции Молодежное, для которой $r_1 = 100$ м).

P_s - площадь земельного участка, используемого для осуществления одного вида деятельности (размещения одного вида объектов), либо сумма

площадей частей земельного участка, используемых для осуществления различных видов деятельности (размещения различных видов объектов);

Кф - коэффициент функционального использования - коэффициент, применяемый в соответствии с видом функционального использования земельного участка (Приложение Б);

Код функционального использования территории определяется по фактическому функциональному использованию земельного участка (части земельного участка), в том числе зданий и сооружений.

Площади земельных участков (частей земельных участков, функциональных зон), используемые под одну и ту же функцию, при расчете арендной платы и определении коэффициента Кп суммируются в случае, если земельные участки являются предметом одного договора аренды и расстояние между ближайшими точками участков не превышает 100 м. Исключение составляют временные объекты торговли и оказания услуг, для которых площади для определения Кп в пределах одного договора аренды не суммируются, Кп определяется для каждой функциональной зоны в отдельности.

При использовании земельного участка по двум и более функциям прилегающих к зданиям, строениям и сооружениям территории (территория совместного использования), используемая для нескольких функций (проходы, проезды, подъездные пути, рекреационные зоны), иная, не относящаяся к определенной функции территория, распределяется пропорционально площадям (частям) участков, используемым под различные функции. Исключение составляют автомобильные стоянки и садово-парковое хозяйство, площадь которых не распределяется пропорционально иным функциям и не учитывается при пропорциональном распределении площади совместного использования.

При использовании земельного участка под один вид функционального использования вся площадь участка, включая прилегающую территорию к находящимся на участке объектам, относится к данной функции, за

исключением территории, прилегающей к временным объектам торговли и оказания услуг, объектам общественного питания.

Кп - коэффициент площади функционального использования - применяется в отношении площади земельного участка (площади части земельного участка), используемого для осуществления определенного вида деятельности либо размещения определенного вида объектов (Приложение Д);

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости;

Кд = 1,00, если иное не установлено соответствующим правовым актом Правительства Санкт-Петербурга.

Кк - корректирующий коэффициент - интегральный коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок, устанавливается в виде набора коэффициентов, применяемых в отношении определенных видов функционального использования.

Корректирующие коэффициенты $K_1 \dots K_n$ определяются в соответствии с Приложением Л и Приложением Н. Если ни один из корректирующих коэффициентов не подлежит применению, $K_k = 1,00$.

Размер арендной платы за земельный участок, используемый для осуществления социально значимого вида деятельности, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством, не может превышать размер земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка. Согласно п.6 ст.3 Закона Санкт-Петербурга от 11 ноября 2015 года N 675-131, если размер арендной платы, рассчитанный по формуле, превышает размер земельного налога, размер арендной платы устанавливается равным размеру земельного налога

Произведем расчет стоимости права на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с Методикой, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379.

Таблица 2.6 – Расчет стоимости аренды земельного участка, на основании договора аренды №1251 от 07.04.2015

Наименование коэффициента	Значение	Пояснение
Базовая ставка арендной платы, руб.	2692, 98	земельный участок приобретен в целях строительства многоэтажного жилого дома
Коэффициент местоположения	0,35	расчет по формуле 2.3
Коэффициент функционального использования территории	0,035	данные из методики
Общая площадь земельного участка, кв.м.	5 727	договор аренды №1251 от 07.04.2015
Коэффициент площади функционального использования	1	данные из методики
Коэффициент динамики рынка недвижимости	1	Кд = 1,00, если иное не установлено актом
Корректирующий коэффициент	1	данные из методики
Стоимость, рассчитанная в соответствии с Методикой, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379, руб.	188 928,03	расчет по формуле 2.2

Таким образом, арендная плата земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, рассчитанная в соответствии с методикой, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379, составляет 188 928,03рублей в год.

В сравнении со стоимостью арендной платы земельного участка по методике, применяемой в г. Красноярске, размер годовой арендной платы меньше на 4 903,43 руб.

3 Рекомендации по совершенствованию методики расчета арендной платы, применяемой в г. Красноярске

3.1 Обоснование необходимости совершенствования методики расчета арендной платы

В настоящее время в крупных городах РФ особую значимость получает такой ресурс, как городская земля, в частности ее использование. Территорий, предназначенных для строительства, остается все меньше и меньше. Исследования земельных ресурсов показывают, что развитие городов осуществляется за счет расширения производства путем построения новых предприятий. В скором будущем города начнут испытывать недостаток площадей для застройки.

Земля была и остается нашим национальным достоянием, поэтому при пользовании земельными участками, в первую очередь, нужно принимать во внимание ценность земельного участка. Ведь именно эффективность его использования обеспечит г. Красноярску разумное регулирование земельными отношениями. Следовательно, цена использования земельного участка в соответствии с правилами застройки и землепользования соответствующей территориальной зоны приобретает особое значение.

Как показали исследования, для формирования арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности за основу принимают кадастровую стоимость. Кадастровая оценка возникла в 2003 году в РФ, и, с одной стороны, позволила создание единой системы в комплексе, учитывающей много разных факторов, методов оценки, однако, с другой стороны, это - новый шаг, который требует своих поправок к постоянно функционирующей единой комплексной системе данных [33]. Система представляет собой более высокую и совершенную форму организации сферы определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.

Одним из самых больших недостатков представляют собой массовые негативные социальные процессы в обществе по оценке кадастровой стоимости земельных участков, которую можно оспорить через суд. В динамике ситуация может осложниться, так как любое предприятие имеет право на переоценку своего земельного участка, обратившись к профессиональным оценщикам, а, как следствие, снижение налоговых поступлений в бюджет города [29].

На территории Красноярского края с 1 января 2014 года вступили в силу новые результаты государственной кадастровой оценки земельных участков. Последняя до этого момента переоценка земель населенных пунктов проводилась в 2011 году. Согласно федеральному законодательству, государственная кадастровая оценка земель должна проводиться не реже одного раза в пять лет.

Оценка земельных участков для арендаторов имеет особое значение в формировании арендной платы. В г. Красноярске кадастровая стоимость земельного участка используется при расчете налога на землю и учитывается при определении выкупной стоимости земли, размера арендной платы за государственную или муниципальную землю. Однако кадастровая стоимость значительно больше рыночной стоимости.

В результате многие предприниматели не согласны с установленной кадастровой стоимостью. С этой целью в начале текущего года в Управлении Росреестра по Красноярскому краю была создана комиссия, занимающаяся рассмотрением споров о кадастровой оценке недвижимости. Причем среди заявителей - пока только юридические лица. Руководители организаций не желают платить такой высокий размер земельного налога и готовы оспаривать оценку кадастровой стоимости земельных участков через суд.

Следует отметить, что комиссия, занимающаяся рассмотрением споров о кадастровой оценке недвижимости, не может проверить достоверность отчета об оценке рыночной стоимости, так как оценку вправе производить специальные компании - оценщики, имеющие на это право. Следовательно, фактически земельные участки оцениваются не государством, а оценщиками по

заказу владельцев данных земельных участков. Значит, федеральный закон используется только в целях снижения налогового платежа [5].

Примером является ОАО «РУСАЛ Красноярский алюминиевый завод», которое в Арбитражном суде снизило кадастровую оценку семи земельных участков. Убыток в бюджет города Красноярска составил около 60 млн. рублей в год (снижение земельного налога почти в 7 раз).

В результате повышения кадастровой стоимости очень сильно снизилась инвестиционная привлекательность аренды земельных участков. А это опять же снижение доходов в бюджет г. Красноярска. Предпринимателям выгоднее стало приобрести земельные участки в собственность, затем через судебное регулирование снизить кадастровую стоимость.

Однако таким организациям, основным видом деятельности которых является строительство, нет смысла оформлять земельные участки в собственность, а арендная плата в настоящее время становится для них достаточно высокой. В связи с этим при расчете арендной платы, считаем необходимым, исходить из рыночной стоимости. Следовательно, методика, применяемая в г. Красноярске, требует своего усовершенствования.

Как уже отмечалось, в действующую методику следует ввести ряд аспектов (коэффициенты) из методики, применяемой в г. Санкт-Петербурге, так как её преимущества в формировании арендной платы земельных участков заключаются в том, что:

- введена базовая ставка - ставка арендной платы за один квадратный метр в год, учитывающая кадастровую стоимость земельного участка и соответствующая определенной степени коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю и уровню развития инфраструктуры в соответствующей зоне градостроительной ценности территории;
- определены зоны градостроительной ценности территории на основе единых для города кадастровых кварталов;
- введен коэффициент местоположения;

- определены координаты для каждой основной магистрали и локального центра, а также уровень коммерческой привлекательности;
- предполагается рассрочка платежей на 3 года в случае увеличения арендной платы;
- введен коэффициент динамики рынка недвижимости. Размер арендной платы подлежит изменению с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в порядке, устанавливаемом Правительством Санкт-Петербурга;
- методика увязана с кадастровой оценкой и ставками земельного налога. Уровень арендной платы и земельного налога в основном выведен на согласованный уровень;
- увеличено количество основных магистралей и локальных центров влияния, откорректировано ценовое зонирование с учетом текущей градостроительной ситуации;
- сокращено количество льготных и социальных ставок;
- отменен первый платеж арендной платы, ранее увеличенный на 10% от арендной платы за каждый последующий год;
- применяется математическая модель на основе электронных геоинформационных систем;
- применяется рассчитанный коэффициент местоположения, не превышающий значение 1,1 для расчета базовых ставок.

Преимущества методики, применяемой в г. Санкт – Петербург, подтверждается расчетами арендной платы. Так, по договору аренды (Приложение К) арендная плата за год составляет 188 928,03 руб., что на 4 903,43 руб. меньше по сравнению с расчетом по методике, применяемой в г. Красноярске.

В то же время исследуемая методика в г. Санкт- Петербурге, при ее введении, обеспечила за 2014 год 23,7% прироста поступлений в бюджет Санкт-Петербурга от арендной платы за земельные участки.

Сравнительная характеристика исследуемых методик расчета арендной платы представлена в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Сравнительная характеристика методик расчета формирования арендной платы за пользование земельными участками

Критерий	Методика, применяемая в г. Красноярске	Методика, применяемая в г. Санкт-Петербурге
Оценка земельного участка	кадастровая стоимость (базовая ставка отсутствует)	базовая ставка в целях определения обоснованной платы за аренду земельных участков
Вид деятельности арендатора	учитывается	не учитывается
Местоположение	не учитывается	учитывается
Динамика рынка недвижимости	не учитывается	учитывается

Сравнительная характеристика в таблице 3.1 показывает, что в методику расчета арендной платы г. Красноярска целесообразно:

ввести:

- базовую ставку;
- коэффициент местоположения;
- коэффициент динамики рынка недвижимости.

вывести:

- кадастровую стоимость земельного участка;
- коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, учитывая преимущества ряда критериев оценки методики, применяемой в г. Санкт-Петербурге, в следующем подразделе работы они будут включены в формулу расчета размера годовой арендной платы за использование земельных участков.

3.2 Предложения по совершенствованию методики определения расчета арендной платы

В настоящее время не существует единой методики для расчета арендной платы, которая была бы универсальна для применения в любом субъекте РФ. Формирование арендной платы, за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности, модифицируется в зависимости от принятой законодательной базы в данном административном образовании. Следовательно, совершенствование методики должно быть направлено на максимальное достижение баланса интересов как физических и юридических лиц, так муниципальных органов в части увеличения доходов их бюджета.

Механизм расчета арендной платы должен быть сформирован исходя из рыночных условий земельных отношений в данном административном образовании, а также, рассматривая спрос земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для того, чтобы обеспечить тот самый баланс интересов между администрацией города и предпринимателями.

Сдача в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, является более перспективной, чем их продажа, так как она (аренда) в течение нескольких лет будет обеспечивать определенный, причем, реально прогнозируемый доход в бюджет города.

Опыт прошлых лет г. Красноярска подтверждает, что сдача в аренду земельных участков приносит значительные доходы городу.

В настоящее время в городе Красноярске создана и действует система установления размера арендной платы за землю, когда размер арендной платы за землю определяется исходя из кадастровой стоимости, вида разрешенного использования земельного участка и категории арендатора. Однако этот подход к оценке земли является слишком универсальным и не учитывает детально особенности каждой категории земли и ее месторасположения.

В целях формирования обоснованной арендной платы в г. Красноярске в работе предлагаются следующие рекомендации:

- принимать за основу при расчете формирования арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, рыночную стоимость на дату сдачи земельных участков в аренду;
- ввести в методику расчета арендной платы коэффициенты местоположения и динамики рынка недвижимости с целью повышения объективности формирования стоимости земельного участка при сдаче его в аренду;
- использовать предлагаемый алгоритм расчета арендной платы и ожидаемого дохода в бюджет г. Красноярска за год использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Считаем что, предлагаемые рекомендации позволят установить рыночно обоснованную плату за аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, соответствующую определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры и обеспечит максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов города Красноярска и арендаторов земельных участков.

С нашей точки зрения, целесообразно с целью обоснования введения (не введения) коэффициентов, применяемых в ряде методик формирования арендной платы за пользование земельными участками, в том числе и в других регионах РФ, рассмотреть такие, как:

- коэффициент местоположения;
- коэффициент функционального использования территории;
- коэффициент динамики рынка недвижимости;
- корректирующий коэффициент;
- коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора;
- коэффициент престижности;

- коэффициент социальной значимости;
- коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов.

Так расчет базовой ставки арендной платы основывается на рыночной оценке земельного участка с учетом зоны градостроительной ценности территории и вида объекта (таблица 3.2).

Таблица 3.2 – Базовые ставки арендной платы из расчета рыночной стоимости на дату сдачи земельных участков в аренду

Зона градостроительной ценности территории	Базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год для:		
	капитальных объектов, руб.	временных объектов, руб.	особых видов деятельности, руб.
1	1795,44	19063,23	0,51
2	1638,38	15334,58	0,51
3	1535,18	12312,14	0,51
4	1501,74	9883,31	0,51
5	1204,71	7910,06	0,51
6	978,67	6343,07	0,51
7	766,57	5057,95	0,51
8	640,47	4541,81	0,51
9	552,9	4099,64	0,51
10	500,55	3724,59	0,51
11	455,78	3386,95	0,51
12	420,21	3084,68	0,51
13	393,86	2816,36	0,51
14	375,41	2577,75	0,51
15	356,1	2358,2	0,51
16	340,43	2160,29	0,51
17	326,62	1981,02	0,51
18	308,34	1812,51	0,51
19	293,35	1660,9	0,51

Расчет коэффициента местоположения, рассматриваемый в предыдущей главе, является очень трудоемким. С нашей точки зрения, рациональнее, утвердить (принять) значение коэффициента для каждого района с учетом коммерческой привлекательности земельного участка (таблица 3.3).

Таблица 3.3 - Значения коэффициента местоположения для г. Красноярска

Район г. Красноярска	Значение коэффициента
Железнодорожный	1,1
Кировский	1
Ленинский	1
Октябрьский	1,1
Свердловский	1
Советский	1,2
Центральный	1,2

Расчет коэффициента площади функционального использования территории является приемлемым для г. Красноярска в значении: $K_d=1,00$, если иное не установлено соответствующим правовым актом Правительства Красноярска.

На наш взгляд, корректирующий коэффициент не отражает в полном объеме действие факторов, понижающих и повышающих арендную плату, поэтому его не вводим в расчет формирования арендной платы в методику для г. Красноярска.

Коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора снижает арендную плату арендаторам, приобретающим землю для строительства, что повысит коммерческую привлекательность (таблица 3.4).

Таблица 3.4 – Значение коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора

Вид деятельности арендаторов	Значение коэффициента
Арендаторы, осуществляющие проектирование и строительство по всем видам разрешенного (функционального) использования земельных участков в пределах нормативного срока	0,5
Прочие виды деятельности	1
Земельные участки, предоставленные на период проектирования и строительства домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки некоммерческим партнерствам, созданным физическими лицами	0,025
Прочие виды деятельности	1

Коэффициент престижности для города Красноярска, на наш взгляд, должен выглядеть как в таблице 3.5.

Таблица 3.5 –Значения коэффициента престижности

Параметры	Исходные (базовые) характеристики	Цифровой показатель	Характеристики, снижающие стоимость	Цифровой показатель
Удаленность от центра города	в границах центрального района	1,46	за границами центрального района	0,7
Удаленность от ТРЦ "Планета"	15-20 мин. пешком	1,4	более 20 мин. пешком, транспортом	0,8
Наличие зон отдыха (парк, сквер, лесопарковая зона)	в границах территории микрорайона-500м.	1,2	отсутствие зон отдыха	0,8

Удаленность от центра и приближенность к зоне отдыха или к скверу в полном объеме характеризует значения коэффициента динамики рынка недвижимости. Следовательно, коэффициент престижности не будет учитываться в методике г. Красноярска.

Значения коэффициента социальной значимости представлены в Приложении В. По оценке экспертов, доходы бюджета одного из городов РФ, выпадающие из-за применения коэффициентов социальной значимости, составляют 2 млрд. 118 млн. руб. в год.

Значения коэффициента, корректирующего доходность бюджета города Красноярска, представлены в Приложении Г. Данный коэффициент, необходимо учитывать при формировании арендной платы, но расчет его значения, на наш взгляд, является некорректным.

Коэффициент доходности бюджета предлагается заменить коэффициентом капитализации. Аренда земельного участка в отличие от его приобретения имеет обусловленность временем использования. С нашей точки зрения, за этот срок арендная плата должна полностью амортизироваться.

Следовательно, при аренде земельного участка коэффициент капитализации должен отражать возврат капитала. Возврат капитала будет рассчитываться, как отношение: $1/n$.

Для того, чтобы рассчитать доход от земельного участка, следует пользоваться информацией о рыночных ценах, действующем спросе и т.д. При этом, следует использовать метод «рыночной выжимки», который заключается в извлечении ставки капитализации из аналогичных продаж или, как в нашем случае, аренде схожих объектов. Для земельного участка коэффициент капитализации будет определяться по формуле:

$$K_k (з_у) = D / PC_{з_у}, \quad (3.1)$$

где D – доход от земельного участка;

$PC_{з_у}$ – рыночная стоимость земельного участка.

В связи с тем, что при расчете арендной платы следует принять во внимание срок пользования земельным участком, то в расчете коэффициента капитализации предлагаем учитывать возврат капитала по формуле:

$$K_k (\text{при аренде}) = K_k(zu) + 1/n = (D / PC_{zu} + 1/n)/100, \quad (3.2)$$

где K_k – коэффициент капитализации земельного участка при аренде;

n – срок аренды;

$K_k(zu)$ – коэффициент капитализации земельного участка;

D - доход от земельного участка;

PC_{zu} - рыночная стоимость земельного участка.

Сопоставление рассмотренных коэффициентов, использованные в исследуемых методиках формирования арендной платы за пользование земельных участков, представлено на рисунке 3.1.



Компоненты исследованных методик		Компоненты усовершенствованной методики
Кадастровая стоимость		Базовая ставка арендной платы
Коэффициент учитывающий вид разрешенного использования земельного участка		Площадь арендуемого земельного участка
Коэффициент учитывающий категорию арендатора		
Коэффициент местоположения;		Коэффициент местоположения
Коэффициент функционального использования территории;		Коэффициент функционального использования территории
Коэффициент площади функционального использования;		Коэффициент площади функционального использования
Коэффициент динамики рынка недвижимости;		Коэффициент динамики рынка недвижимости
Корректирующий коэффициент;		
Коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора;		
Коэффициент престижности;		
Коэффициент социальной значимости;		Коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора
Коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов		Коэффициент капитализации земельного участка при аренде

Рисунок 3.1 – Сопоставление компонентов расчета арендной платы

С учетом компонентов усовершенствованной методики размер годовой суммы арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (учитывая все экономические, территориальные и земельные особенности г. Красноярска) будет определяется по формуле:

$$A_p = B_s * P_s * K_{mp} * K_f * K_d * K_{диф} * K_{дох} \quad (3.3)$$

где A_p - годовой размер арендной платы;
 B_s - базовая ставка арендной платы;
 P_s – площадь арендуемого земельного участка;
 K_{mp} - коэффициент местоположения;
 K_f - коэффициент функционального использования территории;
 K_d - коэффициент динамики рынка недвижимости;
 $K_{диф}$ - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора;
 K_k (при аренде) - коэффициент капитализации земельного участка при аренде.

В целях обобщения рекомендаций предлагается расчета арендной платы и ожидаемого дохода в бюджет г. Красноярска за год использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (таблица 3.6).

Таблица 3.6 – Алгоритм расчета арендной платы и ожидаемого дохода в бюджет г. Красноярска за год использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности

Наименование шага	Составные элементы	Пояснение, формула
I-ый шаг – определение значений исходных данных	базовая ставка арендной платы; площадь арендуемого земельного участка; коэффициент местоположения; коэффициент функционального использования территории; коэффициент динамики рынка недвижимости; коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора	рыночная стоимость земельного участка, зона градостроительной ценности территории, район города, вид деятельности арендатора
II-ой шаг – расчет коэффициента капитализации земельного участка	срок аренды (n), доход от земельного участка (D), рыночная стоимость земельного участка (PC _{зу})	$K_k = (D / PC_{зу} + 1/n)/100$
III-ий шаг – расчет годовой арендной платы	базовая ставка арендной платы (B_s), площадь арендуемого земельного участка (P_s), коэффициент местоположения (K_{mp}),	$A_p = B_s * P_s * K_{mp} * K_f * K_d * K_{диф} * K_k$

Окончание таблицы 3.6

Наименование шага	Составные элементы	Пояснение, формула
III-ий шаг— расчет годовой арендной платы	коэффициент функционального использования территории (Кф), коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора (Кдиф), коэффициент капитализации земельного участка при аренде (Кк)	$A_p = B_s * P_s * K_{mp} * K_f * K_d * K_{диф} * K_k$
IV-ый шаг— расчет дохода в бюджет	предполагаемая арендная плата за земельный участок площадью (A_s), минимальная площадь арендуемых земельных участков (S_{min}), максимальная площадь арендуемых земельных участков (S_{max}), функция, определяющая число заключённых договоров аренды в зависимости от площади земельных участков ($\varphi(S)$)	$A_r = \sum_{S=S_{min}}^{S_{max}} A_s \varphi(S)$

Предложенная методика расчета арендной платы позволяет:

- избежать субъективной оценки кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности;
- создать необходимый алгоритм для справедливого расчета арендных платежей.

С нашей точки зрения, предлагаемая методика охватывает все необходимые характеристики земельных участков г. Красноярска (местоположение, ценность и другие) при формировании арендной платы, что в будущем положительно отразится в двух аспектах:

- прогнозирование поступлений бюджет от арендной платы;
- повышение эффективности использования земельных участков, находящихся в государственной собственности.

3.3 Апробация усовершенствованной методики

Формирование арендной платы земельных участков города Красноярска, находящихся в муниципальной собственности, предложено осуществлять путем авторского методического подхода, включающего коэффициенты (формула 3.3), расчет которых позволяет проанализировать пополнение бюджета города.

Для апробации методического подхода информационной базой послужили официальные данные Российского статистического ежегодника, а также информация о показателях, опубликованная на официальном сайте Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска.

Для анализа методики расчета арендных платежей земельных участков входящая информация представлена в Договоре аренды №1251 от 07.04.2015 года в Приложении К.

Рассмотрим и рассчитаем один из показателей – коэффициент капитализации, который отражает исчисление ценности земельного участка по приносимому им доходу от владения земельным участком, при этом, учитывая срок капитализации, как срок аренды.

Расчет коэффициента капитализации произведем по формуле 3.2:

$$K_k = (68,82/20,38 + 1/3)/100 = 0,037$$

Расчет арендной платы земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, произведем по формуле 3.3:

$$A_p = 1795,44 * 5727 * 1 * 1 * 1 * 0,5 * 0,037 = 190\,225,97 \text{ руб.}$$

Размеры арендной платы по исследуемым методикам обобщены в таблице 3.6.

Таблица 3.6 – Арендная плата за пользование земельным участком в городе Красноярске по исследуемым методикам

Показатель	Величина показателя
Срок аренды	3 года
Площадь земельного участка под строительство многоэтажного жилого дома	5727 кв.м.
Размер аренды, рассчитанный в соответствии с методикой, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379	188 928,03 руб.
Размер аренды, рассчитанный в соответствии с методикой, утвержденной Решением Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43	193 831,46 руб.
Размер аренды, рассчитанный в соответствии с усовершенствованной методикой	190 225,97 руб.

Полученный результат показал, что усовершенствованная методика расчета арендной платы за пользование земельными участками дает более приемлемую оценку и для предпринимателей, и для городской власти, которая наделена полномочиями предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Расчеты арендной платы достаточно просты. Усовершенствованная методика позволяет найти тот самый баланс интересов между административными образованиями и предпринимателями, тем самым, повышая коммерческую привлекательность земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Для того, чтобы сравнить результат применяемой (действующей) методики в г. Красноярске и усовершенствованной методики, предлагается использовать метод статистического моделирования для расчета планируемого объема поступления в бюджет, предусматривая, что количество договоров заключается в зависимости от площади земельного участка, по формуле:

$$A_r = \sum_{S=S_{min}}^{S_{max}} A_s \varphi(S), \quad (3.5)$$

где A_r - арендная плата за земельный участок;

A_s – предполагаемая арендная плата за земельный участок площадью S ;
 S_{\min} – минимальная площадь арендуемых земельных участков;
 S_{\max} – максимальная площадь арендуемых земельных участков;
 $\varphi(S)$ – функция, определяющая число заключённых договоров аренды в зависимости от площади земельных участков (на основе закона нормального распределения) с параметрами S и σ .

В качестве анализируемого периода также были выбраны 2011–2015 гг. Систематизируем исходные данные, опубликованные на официальном сайте Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, в таблице 3.7.

Таблица 3.7 - Динамика поступления денежных средств в бюджет города от аренды земельных участков и площадь аренды земельных участков

Показатель	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.
Поступление денежных средств в бюджет города от аренды земельных участков (тыс. руб.):	680140	704706	794351	728763	808927
- за исключением жилищного строительства;	627819	652911	698851	641148	711674
- для жилищного строительства;	21044	27131	62189	57054	63330
- муниципальной собственности;	31277	24664	33311	30561	33923
Площадь аренды земельных участков (Га):	2952	3058	3224	2958	3283
- за исключением жилищного строительства;	2725	2834	2836	2602	2888
- для жилищного строительства;	91	126	252	232	257
- муниципальной собственности;	136	99	135	124	138

Подставив исходные данные для города Красноярска в формулу 3.5, получим, что арендная плата по усовершенствованной методике за 2015 год

составила бы 77 896 тыс. руб., что на 17 916 тыс. руб. (23%) больше фактически поступивших.

Сравнительные данные поступлений (доходов) в бюджет города Красноярска представлены на рисунке 3.2.

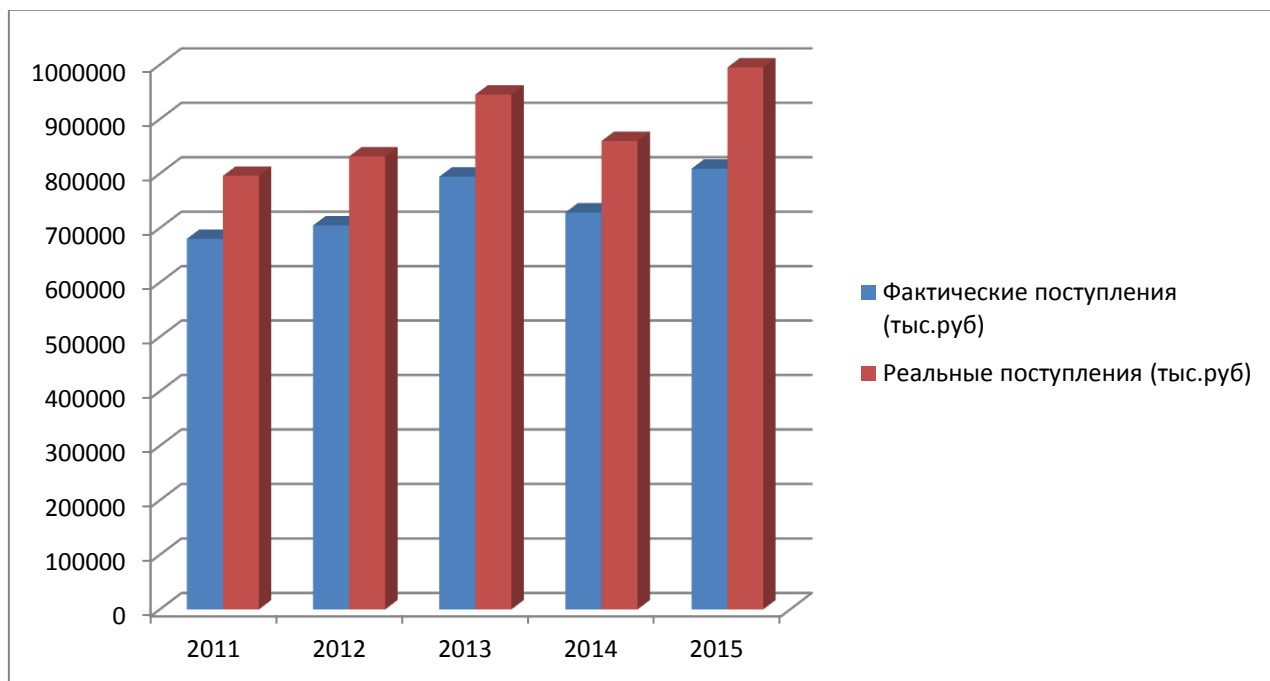


Рисунок 3.2 – Динамика поступления денежных средств в бюджет г. Красноярска от аренды земельных участков

Таким образом, предлагаемые рекомендации о внесении изменений в действующую методику расчета арендной платы за пользование земельными участками, находящихся в муниципальной собственности г. Красноярска, будут способствовать обоснованному и объективному её формированию.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное диссертационное исследование теоретических и нормативно-правовых основ формирования арендной платы за пользование земельными участками города Красноярска позволяет акцентировать внимание на значимости исследования данной проблемы.

Исследования формирования арендной платы за пользование земельных участков выявило ряд неразрешенных аспектов:

- земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, являются дорогостоящими;
- арендная плата за земельные участки является значимой величиной пополнения бюджета на уровне субъекта РФ;
- арендная плата за пользование земельными участками является важным фактором регулирования земельных отношений;
- отсутствие единой методики для расчета арендной платы в РФ.

Оценка земельных участков для арендаторов имеет особое значение в формировании арендной платы. В г. Красноярске кадастровая стоимость земельного участка используется при расчете налога на землю и при определении размера арендной платы за государственную или муниципальную землю. Однако кадастровая стоимость значительно больше рыночной стоимости.

В результате повышения кадастровой стоимости очень сильно снизилась инвестиционная привлекательность аренды земельных участков. А это опять же снижение доходов в бюджет г. Красноярска. Предпринимателям выгоднее стало приобрести земельные участки в собственность, затем через судебное регулирование снизить кадастровую стоимость.

Однако таким организациям, основным видом деятельности которых является строительство, нет смысла оформлять земельные участки в собственность, а арендная плата в настоящее время становится для них достаточно высокой. В связи с этим при расчете арендной платы считаем

необходимым исходить из рыночной стоимости. Следовательно, методика, применяемая в г. Красноярске, требует своего усовершенствования.

В работе предлагается учесть ряд аспектов из методики, применяемой в г. Санкт-Петербурге, так как одно из ее главных преимуществ в формировании арендной платы земельных участков заключается во введении коэффициента местоположения и коэффициента динамики рынка недвижимости.

В результате проведенного исследования методик формирования арендной платы в целях формирования обоснованной арендной платы в г. Красноярске в работе предлагаются следующие рекомендации:

- принимать за основу при расчете формирования арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, рыночную стоимость на дату сдачи земельных участков в аренду;
- ввести в методику расчета арендной платы коэффициенты местоположения и динамики рынка недвижимости с целью повышения объективности формирования стоимости земельного участка при сдаче его в аренду;
- использовать предлагаемый алгоритм расчета арендной платы и ожидаемого дохода в бюджет г. Красноярска за год использования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Усовершенствованная методика расчета арендной платы за использование земельными участками в г. Красноярске, позволяет:

- избежать субъективной оценки земельных участков, находящихся в государственной собственности;
- предлагает необходимый алгоритм для справедливого расчета арендных платежей и прогнозируемого дохода в бюджет г. Красноярска.

С нашей точки зрения, предлагаемая методика охватывает все необходимые характеристики земельных участков г. Красноярска (местоположение, ценность и другие) при формировании арендной платы, что в будущем положительно отразится в двух аспектах:

- прогнозирование поступлений бюджет от арендной платы;

– повышение эффективности использования земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Апробация показала, что усовершенствованная методика расчета арендной платы за пользование земельными участками дает более приемлемую оценку и для предпринимателей и для городской власти, которая наделена полномочиями предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Расчет арендной платы достаточно прост. Усовершенствованная методика позволяет найти тот самый компромисс между административными образованиями и предпринимателями, тем самым, повышая коммерческую привлекательность земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Расчеты свидетельствуют, что арендная плата по усовершенствованной методике за 2015 год составила бы 77 896 тыс. руб., что на 17 916 тыс. руб. (23%) больше фактически поступивших, но и в то же время у арендатора будет экономия около 700 руб. с 1 га арендованной земли.

Таким образом, предлагаемые рекомендации о внесении изменений в действующую методику расчета арендной платы за земельные участки, находящихся в муниципальной собственности г. Красноярска будут способствовать обоснованному и объективному её формированию.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Гражданский Кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30.11.1994. № 51-ФЗ. – Москва : ОТиСС, 2012. – 211 с.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001. № 136-ФЗ. – Москва : ОТиСС, 2003. – 167 с.
- 3 Налоговый Кодекс Российской Федерации : федер. закон от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ. – Москва : ОТиСС, 2011. – 248 с.
- 4 Об индексации ставок земельного налога : федер. закон Российской Федерации от 14 дек. 2001 г. № 163-ФЗ // Российская газета. – 2012. – 18 янв.
- 5 Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон Российской Федерации от 29 янв. 1998 г. № 135-ФЗ // Российская газета. – 2010. – 1 фев.
- 6 О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : федер. закон Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // Российская газета. – 2003. – 20 дек.
- 7 О государственном земельном кадастре : федер. закон Российской Федерации от 2 янв. 2000 г. № 28-ФЗ // Российская газета. – 2011. – 3 фев.
- 8 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон Российской Федерации от 21 авг. 1997 г. № 122-ФЗ // Российская газета. – 2011. – 27 сен.
- 9 О землеустройстве : федер. закон Российской Федерации от 18 авг. 2001 г. № 78-ФЗ // Российская газета. – 2004. – 17 апр.
- 10 О плате за землю : федер. закон Российской Федерации от 11 окт. 1991 г. № 1738-ФЗ // Российская газета. – 2002. – 3 окт.
- 11 О разграничении государственной собственности на землю : федер. закон Российской Федерации от 17 сен. 2001 г. № 101-ФЗ // Российская газета. – 2010. – 20 дек.

- 12 Вопросы Федеральной службы земельного кадастра России : Постановление Правительства Российской Федерации от 18 апр. 2000 г. №537 // Городские новости. – 2002. – 21 сен.
- 13 О государственной кадастровой оценке земель : Постановление Правительства Российской Федерации от 25 авг. 1999 г. № 945 // Городские новости. – 2000. – 18 мая.
- 14 Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков: Постановление Правительства Российской Федерации от 11 дек. 2002 г. № 808 // Городские новости. – 2005. – 13 мар.
- 15 Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ : Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июл. 2009 г. № 582 // Собрание законодательства РФ. – 2009. - 24 янв.
- 16 Об утверждении Положения о Федеральной службе земельного кадастра России : Постановление Правительства Российской Федерации от 11 янв. 2001 г. № 22 // Городские новости. – 2007. – 4 фев.
- 17 Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам : Постановление Правительства Российской Федерации от 6 сен. 2000 г. № 660 // Городские новости. – 2013. – 10 окт.
- 18 Об утверждении Правил предоставления сведений государственного земельного кадастра : Постановление Правительства Российской Федерации от 2 дек. 2000 г. № 918 // Городские новости. – 2005. – 5 сен.
- 19 Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 // Российская газета. – 2011. – 14 фев.

- 20 Решение Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43 // Городские новости. – 2012. – 15 окт.
- 21 Алибекова, С. А. Экономическая теория: учебное пособие /Б. Х. Тураев. – Москва : Бек, 2011. - 166 с.
- 22 Анцырев, Ю. Ю. Совершенствование механизма рентных отношений на сельскохозяйственных землях, расположенных в зоне влияния крупного города : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Анцырев Юрий Юрьевич. – Новороссийск, 2007. – 185 с.
- 23 Ахметшина, Л. М. Аренда земли по российскому законодательству : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ахметшина Лилия Маратовна. – Казань, 2002. – 208 с.
- 24 Барановская, И. Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Барановская Иоланта Геннадьевна. – Москва, 2013. – 31 с.
- 25 Бериев, Т. В. Правовое регулирование договора аренды земельных участков, заключаемого с субъектами малого и среднего предпринимательства : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Бериев Тимур Валерьевич. – Москва, 2011. – 198 с.
- 26 Боголюбов, С. А. Земельное право: учебник / Е. А. Галиновская. – Москва : Проспект, 2012. – 384 с.
- 27 Борисов, Е. Ф. Экономика: учебник / А. А. Петров. – Москва : Проспект -, 2015. - 315 с.
- 28 Бызова, И. А. Совершенствование экономической политики местного самоуправления за счет эффективного использования земельных и имущественных ресурсов : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Бызова Ирина Александровна. – Москва, 2009. – 173 с.
- 29 Валиев, Д. С. Совершенствование кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Валиев Джаваншир Сары оглы. – Москва, 2011. – 26 с.

- 30 Вербняк, А. Ф. Развитие аренды земель для производства сельскохозяйственной продукции : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Вербняк Александр Федорович. – Новосибирск, 2006. – 160 с.
- 31 Войновский, Д. О. Правовое регулирование сделок с землями населенных пунктов : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Войновский Дмитрий Олегович. – Москва, 2007. – 189 с.
- 32 Гладкий, В. И. Кадастровые работы в городе: учебное пособие / В. И. Гладкий. - Новосибирск : Наука, 2011. - 269 с.
- 33 Григорьева, Е. А. Финансовый механизм формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Григорьева Елена Александровна. – Оренбург, 2012. – 26 с.
- 34 Домбровский, Е. А. Резервы роста доходов бюджетов субъектов Российской Федерации : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Домбровский Евгений Александрович. – Москва, 2013. – 211 с.
- 35 Иванов, В. В. Инвестиции: учебник / В. В. Ковалев. – Москва : Проспект, 2013. - 592 с.
- 36 Ковалев, В. В. Финансовый анализ : учебник / В. В. Ковалев. – Москва : Экономика, 2011. -325 с.
- 37 Колесниченко, Е. А. Концепция снижения дифференциации развития национального регионального пространства : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Колесниченко Елена Александровна. – Тамбов, 2009. – 359 с.
- 38 Комов, Н. В. Земельные отношения и землеустройство в России: учебное пособие / Н. В. Комов, Д. Б. Аратский. – Москва : Руслит, 2012. - 512 с.
- 39 Копылов, А. В. Вещные права на землю: учебное пособие / А. В. Копылов. – Москва : Юрист, 2011. - 267 с.
- 40 Крассов, О.И. Земельное право современной России : учебное пособие / О. И. Крассов. – Москва : Дело, 2012.-624 с.
- 41 Крассов, О.И. Право частной собственности на землю России : учебное пособие / О. И. Крассов. – Москва : Юрист, 2011.-317с.

- 42 Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / П. В. Кухтин, В. В. Лобанов, О. С. Семкина. – Санкт-Петербург : Лидер, 2012 г. 384 с.
- 43 Латков, А. В. Функционирование системы рентных отношений: противоречия, особенности, динамика : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01 / Латков Андрей Владимирович. – Саратов, 2008. – 325 с.
- 44 Лойко, П. Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке : учебное пособие / П. Ф. Лойко. – Москва : Федеральный кадастровый центр «Земля», 2011. - 609 с.
- 45 Лукьянчикова, А. А. Рентное регулирование как механизм управления сельскохозяйственным производством : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Лукьянчикова Анна Алексеевна. – Орел, 2005. – 166 с.
- 46 Обухов, Д. А. Формирование экономического механизма аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в муниципальных образованиях : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Обухов Дмитрий Алексеевич. – Москва, 2011. – 194 с.
- 47 Половинкин, П. В. Основы управления государственной собственностью в России: проблемы теории и практики : учебник / П. В. Половинкин. - Москва : Экономика, 2011.-356 с.
- 48 Попов, М.В. Комментарий к Федеральному закону «О разграничении государственной собственности на землю» : учебное пособие / М. В. Попов. – Москва : Юрайт-Издат, 2012. - 734с.
- 49 Правовое регулирование земельно-имущественных отношений : учебное пособие / ред. Д. Б. Аратского. Москва : ВШПП, 2013. - 176 с.
- 50 Преминина, М. В. Совершенствование методики формирования затрат на земельный участок в девелоперском проекте : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Преминина Марина Владимировна. – Москва, 2012. – 136 с.
- 51 Прорвич, В.А. Оценка земли в Москве : модели, алгоритмы, практический опыт: учебное пособие / В. А. Прорвич. - Москва : Экономика, 2013. - 240 с.

- 52 Рогозина, А. В. Реформирование аграрных отношений в Российской империи в конце XVIII - начале XIX в. : на материалах Оренбургской губернии : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01 / Рогозина Анна Владимировна. – Оренбург, 2007. – 167 с.
- 53 Рой, О. М. Система государственного и муниципального управления : Учебник / О. М. Рой. – Санкт-Петербург: Питер, 2011. - 301 с.
- 54 Руднев, А.В. Землепользование в городах : учебник / А. В. Руднев. – Москва : Надежда, 2010. - 287 с.
- 55 Рейнбах, Е. Ю. Управление сельскохозяйственным производством на основе оптимизации рентного регулирования : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Рейнбах, Елена Юрьевна. – Орел, 2009. – 210 с.
- 56 Савченко, Е. С. Экономика: Идеология реформ : учебник / Е. С. Савченко, Н. Е. Павленко. – Москва : Республика, 2013. - 303 с.
- 57 Тараданов, Р.А. Определение размера возмещения собственнику участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд : учебное пособие / Р.А. Тараданов – Москва : Просвещение, 2014. – 84 с.
- 58 Тихомиров, М. Ю. Земельное законодательство и ответственность за его нарушение : учебное пособие / М. Ю. Тихомиров. – Москва: Издание, 2012. – 32 с.
- 59 Тихонов, А. В. Правовое регулирование распоряжения федеральным имуществом по законодательству Российской Федерации : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Тихонов Алексей Валерьевич. – Москва, 2013. – 185 с.
- 60 Трунцевский, Ю. В. Экономическое право : учебник / Ю. В. Трунцевский - Москва : ЮрИнфоР-МГУ, 2012. - 432 с.
- 61 Улюкаев, В.Х. Земельное право: учебник / В. Э. Чуркин. – Москва : Частное право, 2010. – 344с.
- 62 Фалдалла, А. Р. Инновационный подход к исчислению и распределению природной ренты : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Фадлалла Адиль Рахманович. – Москва, 2012. – 209 с.

63 Шишкин, А.Ф. Экономическая теория : учебник / Н.В. Шишкина. – Москва: Экономика, 2015. – 328 с.

64 Ярцева, И. Ю. Формирование неналоговых доходов как источника развития муниципальных образований : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Ярцева Ирина Юрьевна. – Томск, 2011. – 177 с.